

REAL



Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	170
Kontant	3.495.000	Andre bygninger	161
Ejerudgift	4.521	Grund ha	2,3648
Byggeår/ombygget	1872/2008	Energimærke	B

Sagsnr. **70503235**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026



Landlig idyl med plads til heste og hobbyliv nær Silkeborg

På Sejling Hedevej 11 finder du en idyllisk og løbende istandsat landejendom med masser af sjæl, smukke naturskønne omgivelser og gode muligheder for både hobbyliv og hestehold. Ejendommen ligger fredeligt med udsigt over marker – samtidig med at du er tæt på Silkeborg og byens mange faciliteter.

Boligen rummer lyse og indbydende rum med en fin kombination af landlig charme og moderne komfort. Ejendommen er løbende renoveret og fremstår velholdt med fokus på at bevare den hyggelige atmosfære.

Den store grund giver masser af plads til fritidsaktiviteter, dyrehold og udeliv. Her er både hestefold, markarealer samt gode udbygninger med værksted, garage med elport og uudnyttet loftsrum, som giver mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen egner sig derfor perfekt til familien, der ønsker plads til hobbyprojekter, værksted eller hestehold.

Udendørs finder du hyggelige terrasser og solkroge, hvor naturen og udsigten virkelig kommer til sin ret. Kombinationen af den landlige ro, den store grund og den korte afstand til Silkeborg gør ejendommen til en sjælden mulighed for købere, der ønsker det bedste fra begge verdener.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

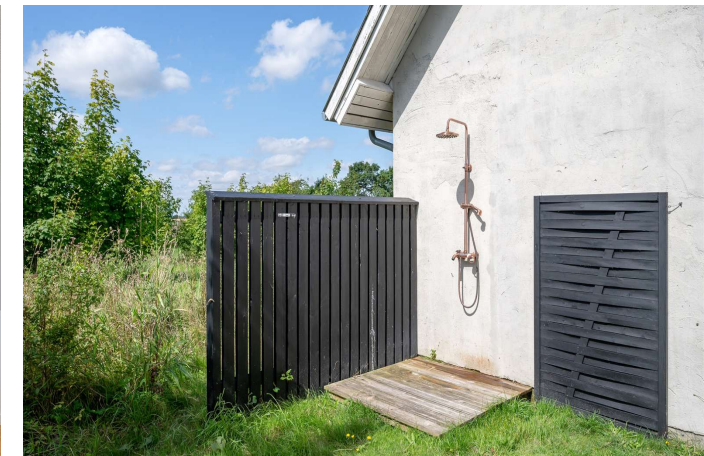
Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen



Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026

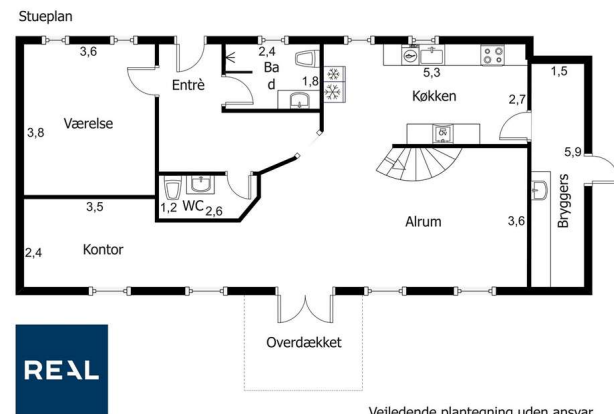
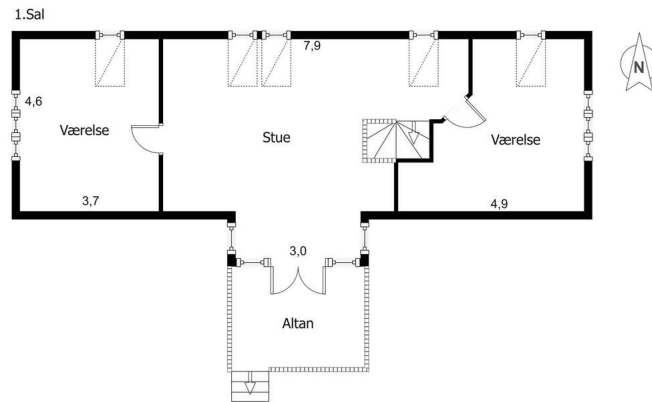




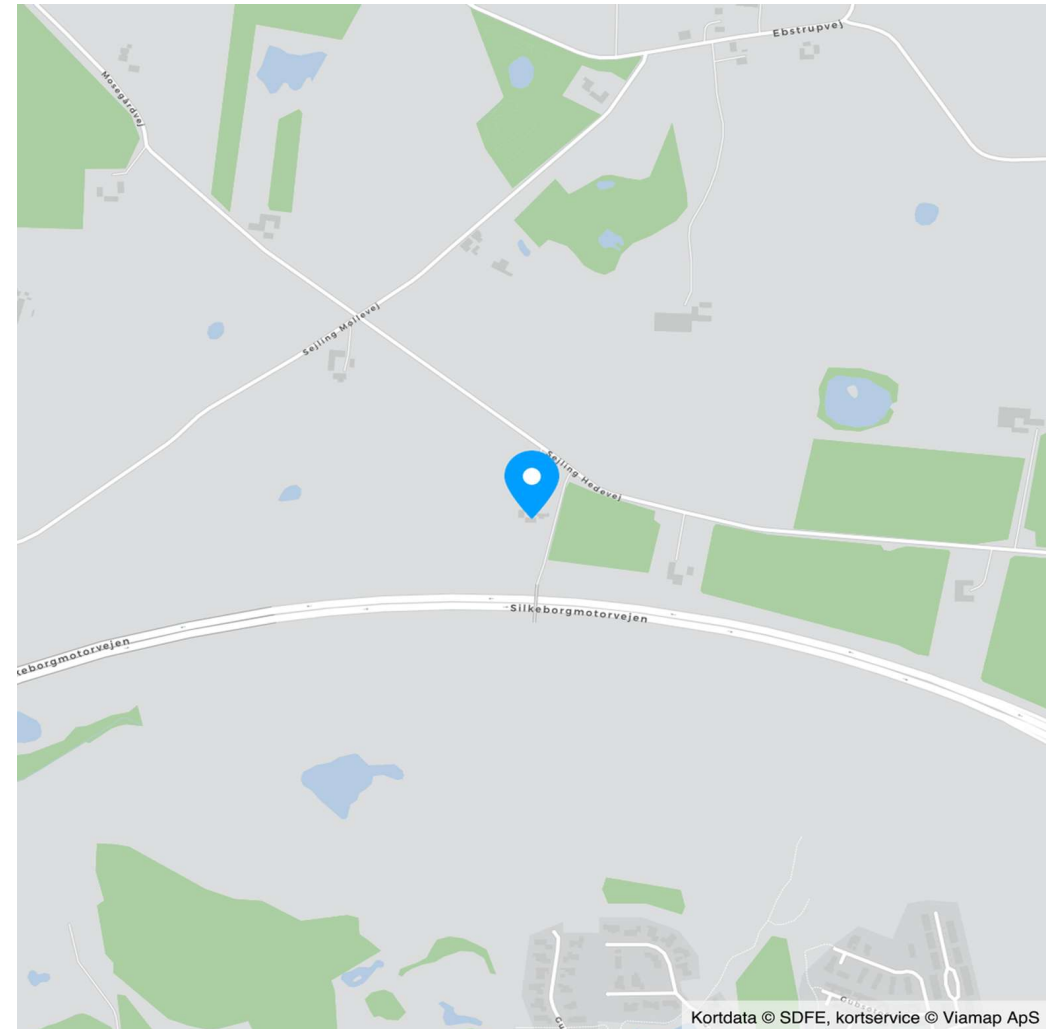
Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
 Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10b Sejling By, Sejling
BFE-nr.:	4043658
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1872/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.278.000
Grundværdi:	1.353.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.822.400
Grundlag for grundskyld:	1.082.400

Arealer**

Grundareal:	2,3648 ha
Boligareal i alt:	170 m ²

Øvrige arealer:

Udhus:	73 m ²
Garage:	88 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.10.2021 - Byggelinje
- Nr. 2: 26.06.2014 - Servitut om naturgasledning
- Nr. 3: 30.07.1909 - Dok om vandværk, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 08.01.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 02.07.1976 - Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 21.12.1987 - Dok om naturgas mv
- Nr. 7: 22.04.1988 - Ret for Jysk Telefon til at nedlægge kabler, Om resp se akt
- Nr. 8: 14.06.1991 - Dok om transformerstation mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Beskyttede sten- og jorddiger

En bevaringsværdi for ejendommen: 6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Leaset varmpumpe: Sælger oplyser at varmpumpen er leaset igennem XXX og koster 1.388 kr. om måneden. I leasingaftalen er der indeholdt service- og reparationsaftale, hvor XXX kommer ud og servicere varmpumpen, samt står for evt. reparationer. Det er muligt at købe varmpumpen fri fra XXX til en kostpris XXX kr. skal køber selv sørge for at indsætte anden varmekilde.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.294	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 11.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Varmepumpe - Leasing, service- og reparaionsaftale	kr. 16.656	I alt	kr.	3.517.850
Landboforsikring - GF	kr. 13.335			
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 115			
Renovation, anslået	kr. 2.945			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 54.252			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoyldelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.376 md. / 184.512 år v/26,44 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.521

Dato: 24.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 2.254.000
Nr. 10: hovedstol kr. 145.000
Nr. 11: hovedstol kr. 101.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
10b - Sejling By, Sejling	2,3648 ha	0 m ²
Areal i alt	2,3648 ha	0 m ²

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus	1872/2008	170 m ²	170 m ²
Nr. 2 - Sejling Hedevej 11 - Udhus	1945/2006	73 m ²	
Nr. 4 - Sejling Hedevej 11 - Garage	2008	88 m ²	
Bygningsareal i alt		331 m ²	170 m ²

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Forsikringsforhold

Selskab: GF Forsikring

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Bygning

Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus

Dækning

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	3.495.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.495.000

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".